

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE SAINT-LAURENT D'AGNY



PLAN LOCAL D'URBANISME



3 – LE REGLEMENT

Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	7 Décembre 2009 28 Juin 2012 15 avril 2013
Modification n°1 approuvée le:	4 Juin 2018

Sommaire

Sommaire.....	2
Notice d'Utilisation	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	6
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U"	12
<i>ZONES Ua, Upa ET Up</i>	<i>13</i>
<i>ZONES Ub, Ub1 et Ubv.....</i>	<i>22</i>
<i>ZONES Ue et Uec</i>	<i>29</i>
<i>ZONES Ui et Ui1.....</i>	<i>34</i>
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "DITES ZONES AU"	41
<i>ZONES AU, Aub, AUe, AUi.....</i>	<i>42</i>
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A"	47
<i>ZONES A, Ab.....</i>	<i>48</i>
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES	"ZONES N".....53
<i>ZONES N, Nh</i>	<i>54</i>
TITRE 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTION.....	59
TITRE 7 – DEFINITIONS.....	70

Notice d'utilisation

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe (notamment) les règles générales d'utilisation des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- Les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique les caractéristiques des grandes divisions par zones.

Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par Ua, Upa, Up, Ub, Ub1, Ubv, Ue, Uec, Ui, Ui1, AU, AUb, AUe, AUi, A, Ab, N et Nh).

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à chaque zone ou secteur:

- Ua pour Ua, Up et Upa
- Ub pour Ub, Ub1 et Ubv
- Ue pour Ue et Uec
- Ui pour Ui et Ui1
- AU pour AU, AUb, AUe et AUi
- A pour A, Ab
- N pour N et Nh

3 - Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain peut être défini par **seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Il convient de rappeler que conformément à l'article R 123-9, le règlement peut comprendre tout, ou partie des **seize types** de règles préconisées suivantes :

- Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 :** Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 :** Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 :** La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée.
- Article 6 :** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 :** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 :** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 :** L'emprise au sol des constructions.
- Article 10 :** La hauteur maximale des constructions.
- Article 11:** L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R123-11.
- Article 12 :** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation des aires de stationnement.
- Article 13 :** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 14 :** Le Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.
- Article 15:** Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 16:** Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

4 - Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données au titre 7.

5 - Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les espaces boisés classés,
 - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risque naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou des risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
 - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou de sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les secteurs réservés pour des programmes de logements.
 - Etc....
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les risques géologiques
 - Le schéma Général d'Assainissement
 - La liste des lotissements dont les règles sont maintenues au delà de dix ans après leur création.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.
 - Les zones d'aménagement concerté.
 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'immeuble a été approuvé.
 - Le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.
 - Etc....

Titre 1 - Dispositions Générales

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Saint-Laurent d'Agnny**

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1 - Les dispositions des articles du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.
- 2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
 - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
 - les installations classées pour la protection de l'environnement
 - les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral
 - les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.
- 3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 4 - Les textes du livre V du code du patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation :
A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le code de l'urbanisme prévoit **4 catégories** de zones :

Art. *R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Art. *R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. *R.123-7. - Les zones agricoles sont dites "zones A"

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Art. *R.123-8. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureau et de service,
 - d'entrepôt,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexe,
 - de piscine et d'abri de piscine,
- les clôtures et les murs de soutènement
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

6 - DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont données au titre 7.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

7 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE GAZ

Les canalisations de gaz font l'objet d'une annexe au Plan Local d'Urbanisme (annexe 9).

Pour information, il est rappelé que dans les secteurs concernés par le tracé de la canalisation, tout projet de travaux doit faire l'objet d'une demande de renseignement réglementaire (D.R) auprès de l'exploitant de l'ouvrage.

8 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions affectées par le bruit aux abords des infrastructures de transport terrestres bruyantes (RD 42, RD30) sont soumises à des normes d'isolation phonique prévues par l'arrêté préfectoral n°2009-3463 du 02 juillet 2009.

Les zones affectées par le bruit sont reportées au document graphique du Plan Local d'Urbanisme.

A titre d'information, il conviendra de se référer à l'**annexe 4 : Les nuisances sonores**.

9 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

Le PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION (PPRNi) du GARON a été approuvé le 11 juin 2015.

Il conviendra de se référer à ce document opposable et joint **en annexe 15 du PLU**, pour tout projet.

10 – LES SERVITUDES SUR LES ELEMENTS de paysages remarquables, au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme

Les éléments inventoriés en **annexe 1-2 du rapport de présentation** et repérés au plan de zonage 4-1, font l'objet de servitudes visant à garantir leur intégrité ou pérennité. Ainsi :

- **Pour le patrimoine naturel identifié**, les constructions, extensions, aménagements de voirie localisés à proximité doivent être conçus pour valoriser ces éléments ou ensembles paysagers. Les haies et espaces végétalisés identifiés ne doivent pas être détruites.

Le cas échéant, toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise au régime des déclarations préalables visées à l'article L.123-1-5(7°) et aux articles R.421-17(d) et R421-23(h) du Code de l'urbanisme.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

- Une strate herbacée,
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'**annexe 5 du PLU** (« Cahier d'accompagnement architectural, urbain et paysager »).

En outre, il est rappelé que les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Pour le patrimoine bâti identifié, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement doivent être conçus de manière à contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions, de l'ordonnancement et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

Pour juger de l'impact des travaux, toute demande d'autorisation visant à modifier l'aspect extérieur pourra être soumise pour avis du CAUE.

Le repérage de ce patrimoine bâti et naturel induit la conservation, la restauration et la mise en valeur de celui-ci.

C'est pourquoi, ils sont soumis au permis de démolir, conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

Pour une meilleure prise en compte **des espaces végétalisés et éléments bâtis à préserver**, des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées, afin d'assurer la préservation des éléments repérés au titre de l'article L123-1-5.7°.

11 – LES SERVITUDES SUR LE PATRIMOINE AGRICOLE, au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme

Les bâtiments inventoriés en **annexe 1-1 du rapport de présentation** et repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet de changement de destination dans le volume existant, en vue de l'habitation, d'une activité de bureau ou de services.

Les extensions ou surélévations sont interdites, afin de conserver le caractère original du bâtiment.

12 – ARCHEOLOGIE

Il est rappelé que les dispositions du livre 5 du code du patrimoine et le décret n°2000-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

Les entités archéologiques connues sont portées à connaissance dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Les périmètres archéologiques sont présentés à **l'annexe 6 du rapport de présentation**.

13 – LES ALEAS GEOLOGIQUES

Dans les zones identifiées au plan de zonage comme étant soumises aux aléas géologiques : Toute construction nouvelle est interdite. Seules les annexes aux habitations sont autorisées, sous réserve de l'application du règlement de la zone concernée.

14– DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **Droit de Préemption Urbain** (DPU) est institué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, comme outil de maîtrise foncière et de gestion du développement de la commune.

Le **Droit de Préemption** est institué aussi sur les secteurs ENS et PENAP classés zones A et N du PLU, comme outil de maîtrise foncière et de protection des espaces naturels et agricoles.

Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine de forte densité où le bâti ancien est dominant.

Sur la commune cette zone se décompose en **3 secteurs distincts** :

La zone Ua correspond au **Centre ancien**. Il a un caractère multifonctionnel. Le renforcement des fonctions urbaines y est autorisé et notamment l'habitat, le commerce, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs, dans certaines conditions de surfaces déterminées à l'article Ua 2 du présent règlement.

La zone Upa correspond au **Hameau ancien** de Saint-Vincent, dont le caractère historique est à préserver. Il n'est pas souhaitable, compte tenu de sa structure ancienne et son éloignement du centre bourg, d'y renforcer les fonctions urbaines.

La zone Up concerne le secteur du Clos Bourbon dont les façades et toitures du château, sont notamment inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques.

La zone est concernée par des prescriptions particulières :

- Les opérations de construction aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire** *, sont autorisées sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé.
- Les opérations d'aménagement aboutissant à **5 logements ou plus après travaux**, sont autorisées sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé.
- Au titre de l'article L123-2(b) du Code de l'urbanisme, une servitude visant un objectif de mixité sociale (S2) identifiée au plan de zonage, pour la réalisation de logements sociaux aidés par l'Etat, destinés aux personnes âgées.
- Des servitudes d'alignement (Ali1 à Ali3), localisées sur le plan de zonage.
- Un polygone d'implantation P1 tel que défini au 4-1 : Document graphique du règlement– Prescriptions particulières
- La protection des rez-de-chaussée dédiés à l'ensemble des activités économiques (commerces, artisanats, bureaux...) sur l'alignement identifié au plan de zonage.
- Au titre de l'article L123-1-5(7°) du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage remarquables, naturels ou bâtis, ont fait l'objet d'un inventaire.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des **zones Ua, Upa et Up**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les travaux, installations et aménagements*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division ...) à chaque terrain issu de la division.
 - 6 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole*
 - d'entrepôt *
 - industriel*
 - d'habitation en zone Up
 - artisanal et de bureau en zones Up et Upa
- b) Le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *.
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions * ouverts au public
 - les dépôts de véhicules *
 - les garages collectifs de caravanes *.
 - les habitations légères de loisirs *.
 - les carrières.
- d) Aux emplacements identifiés sur le plan de zonage, les changements de destination* en logements ou garages des commerces situés en rez-de-chaussée.
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admis en zones Ua et Upa:

- a) Les opérations de construction aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire ***, sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé.
- b) Les opérations d'aménagement aboutissant à **5 logements ou plus après travaux ***, sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé.
- c) Les constructions à usage :
 - d'habitation, sur **la servitude S2**, sous réserve qu'au minimum trois logements soient créés et qu'au **minimum 30%** des logements créés soient affectés à des logements locatifs aidés destinés aux personnes âgées.
 - Artisanal et de bureaux, dans la limite de **150 m²** de S.D.P.*.
 - De commerce dans la limite de **300 m²** de S.D.P.*
- d) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

2) Sont admis en zones Ua, Upa et Up:

- a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs* ou des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

- b) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 3) Sont admis en zones Up:
L'aménagement aboutissant à **5 logements ou plus après travaux ou division parcellaire** *, sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé.

ARTICLE Ua 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé, conformément au Code de l'Urbanisme, que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de services.
- b) Pour toute opération d'aménagement * (à partir de 3 logements ou de 3 lots) la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants). Une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle est exigée.

ARTICLE Ua 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Electricité et Téléphone ¹ : Ces réseaux doivent être enterrés.

Eau : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

¹ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

Eaux pluviales :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Aucun rejet sur le domaine public ne doit être prévu.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet de ce système de rétention devra être régulé, et rejeté préférentiellement vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement unitaire, après autorisation du gestionnaire.

Les règles de dimensionnement du volume d'infiltration et / ou de rétention, ainsi que le dispositif de limitation avant rejet sont édictées dans le zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, et à défaut, aux prescriptions du PPRNI du Garon.

Eaux usées non domestiques : Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine : Le déversement des eaux de piscine au réseau est soumis à l'accord du gestionnaire sous forme de convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

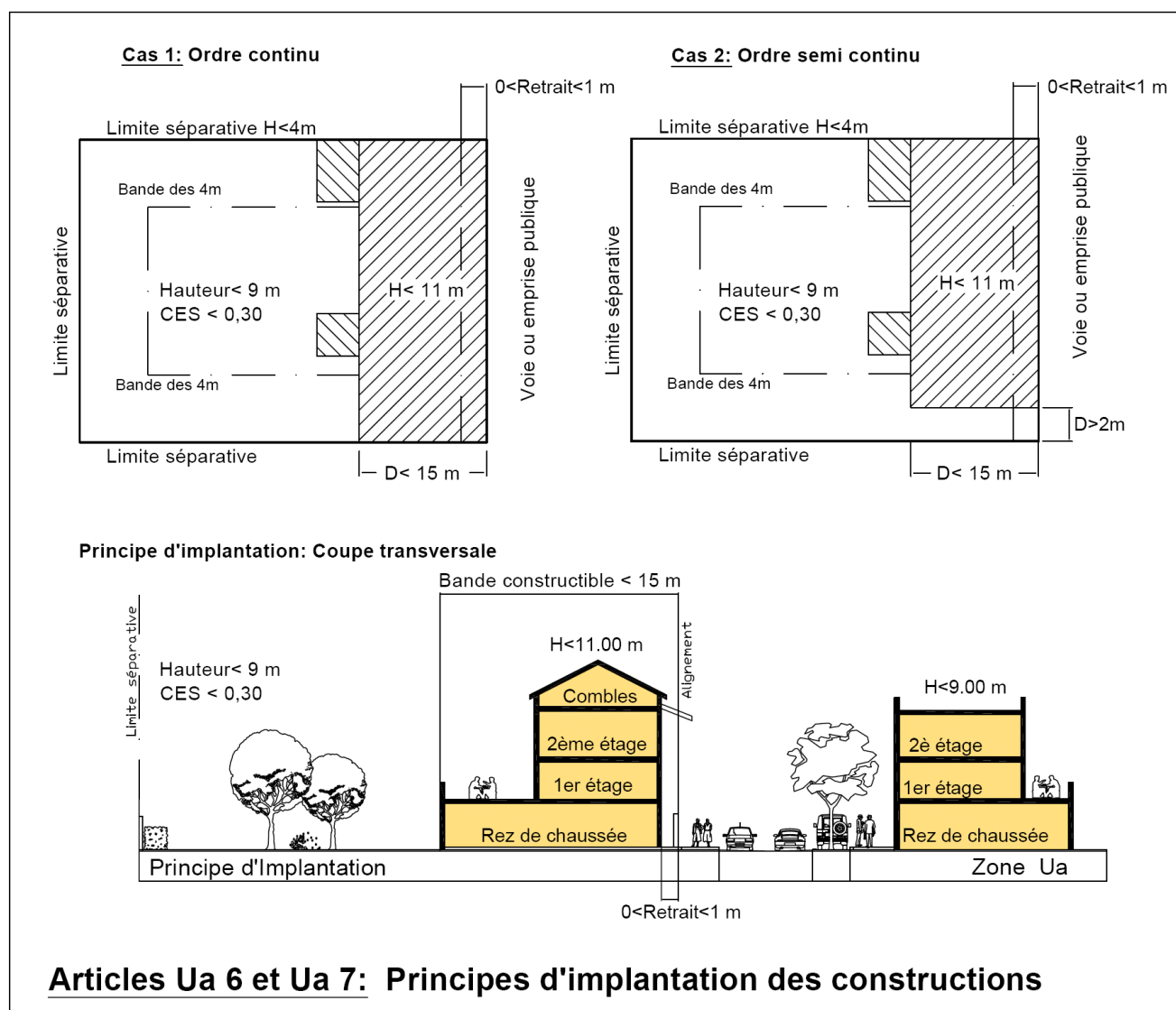
Rappel : les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction à chaque terrain issu de la division.

Seules les implantations en bordures des voies publiques sont autorisées.

Les nouvelles constructions devront s'implanter dans une bande de **15 mètres de profondeur**, comptée par rapport à l'alignement * actuel ou futur.

En zone Ua, lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les façades doivent être implantées avec un retrait de **0 à 1 mètres**.

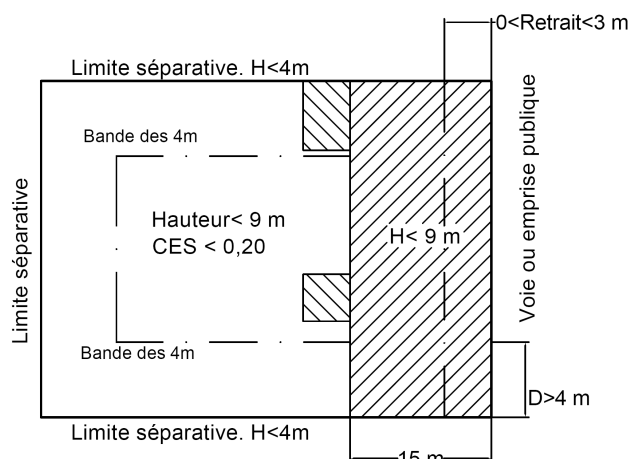
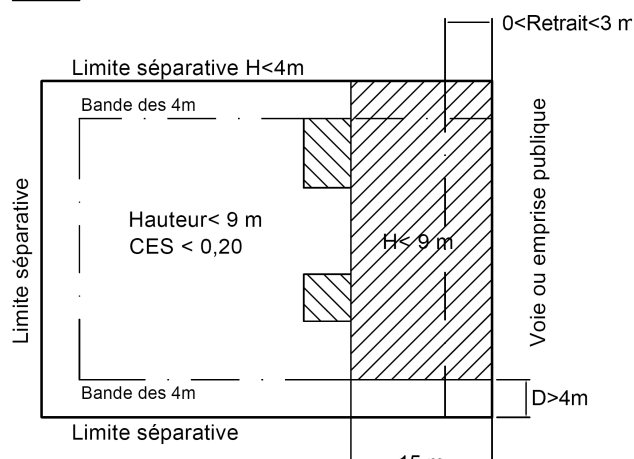
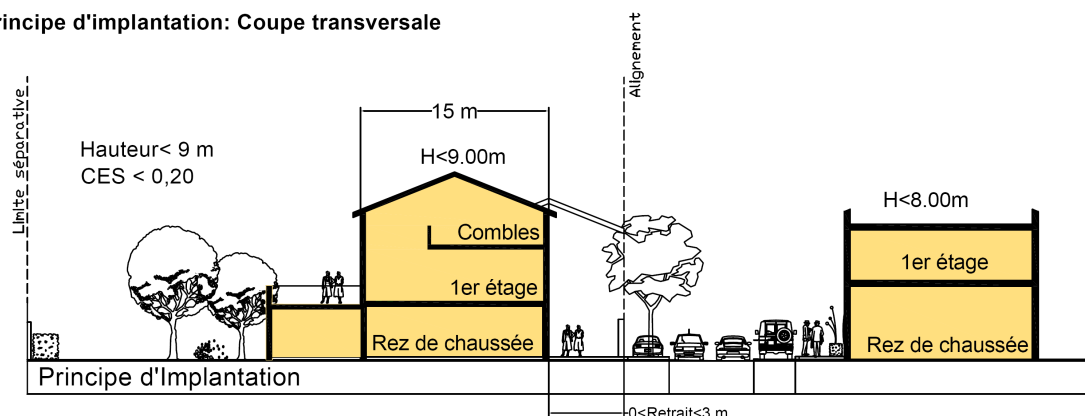
Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.



En zone Upa, lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les façades doivent être implantées avec un retrait de **0 à 3 mètres**.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les travaux suivants, autorisés au delà de la bande de **15 m de profondeur**, dans les conditions définies à l'article 7 :
 - Les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants,
 - Les constructions à usage d'annexes*,
 - Les piscines et abris de piscine.
- Sur les secteurs définis en OAP, les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation tels que définis au 4-4 : Document graphique du règlement – Polygones d'implantation.

Cas 1: Ordre continu**Cas 2: Ordre semi continu****Principe d'implantation: Coupe transversale**

Articles Upa 6 et Upa 7: Principes d'implantation des constructions

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

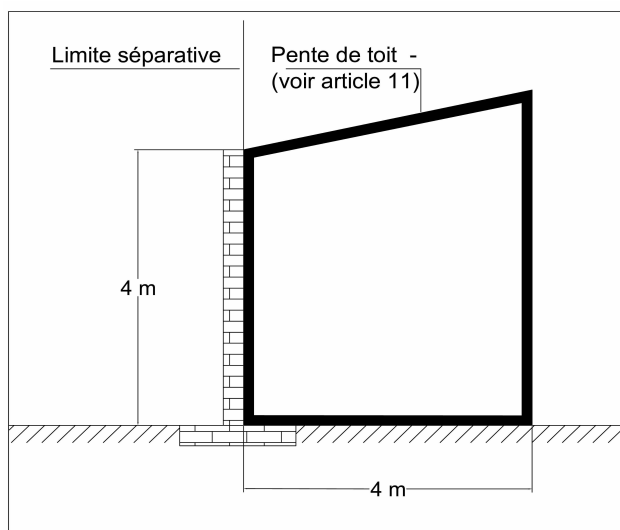
***Rappel :** les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction à chaque terrain issu de la division.*

1 - Le long des voies et dans la bande de 15 m de profondeur, comptés à partir de l'alignement* présent ou futur, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (**ordre continu**),
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (**ordre semi continu**). Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à **2 m en zone Ua et 4 m en zone Upa**.

2 - Au delà d'une profondeur de 15 m, comptés à partir de l'alignement* présent ou futur, les constructions autorisées doivent s'implanter selon les règles suivantes:

a) Construction réalisée en limite séparative (latérale et en fond de tènement) sont autorisées dans les conditions suivantes :



Les constructions dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m sont autorisées.

Entre la limite séparative et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante

b) Les constructions ne jouxtant pas la limite séparative :

La distance de recul, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Aucune piscine ne peut être construite en limite séparative ; la distance minimale avec ladite limite est fixée à 4 mètres, mesurée au nu intérieur du bassin.
- Sur les secteurs définis en OAP, Les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation tels que définis au 4-4 : Document graphique du règlement – Polygones d'implantation.

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 – Emprise au Sol * des constructions

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité :

- En zone Ua, à 0,30 au-delà de la bande de 15 m.
- En zone Upa, à 0,20 au-delà de la bande de 15 m.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

a) Dans la **bande d'implantation des 15 mètres**, la hauteur* des constructions est limitée :

- En zone Ua, à **11 mètres (9 mètres** pour les constructions avec une toiture terrasse).
- En zone Upa, à **9 mètres (8 mètres** pour les constructions avec une toiture terrasse).

b) **Au-delà de la bande d'implantation des 15 mètres**, la hauteur* des constructions est limitée :

- En zones Ua et Upa, à **9 mètres (8 mètres** pour les constructions comportant une toiture terrasse, dans les conditions définies à l'article 7).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*. La hauteur des antennes de télécommunication est limitée à 25 m.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 m de ce dernier**.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions et changements de destination à usage d'habitation :
 - 1 place par tranche de 60 m² de S.D.P.*, avec un minimum de 2 places par logement
 - 1 aire de rangement de vélo, pour toute opération à partir de 2 logements créés en collectif.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P.*
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
 - 1 place par tranche de 3 chambres.

Pour les logements aidés par l'Etat, il est exigé un minimum d'1 place de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitations des constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le tènement* doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

La transformation des garages en habitation peut être interdite pour permettre le maintien de la capacité de stationnement.

ARTICLE Ua 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- a) La surface du tènement objet de la construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20% en pleine terre**.
- b) Dans le cas de la réalisation d'aires de stationnement en surface, il est demandé la plantation d'un arbre minimum sur la parcelle, pour **4 places** réalisées.
- c) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.
- d) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales à l'air libre seront intégrés dans un espace vert paysager et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés.

ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'expansion urbaine, de faible densité, où prédomine l'habitat individuel.

La zone est immédiatement constructible et possède une vocation multifonctionnelle. Elle est équipée et peut recevoir, sous certaines conditions de surfaces déterminées à l'article Ub 2 du règlement, des fonctions urbaines telles que l'habitat, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs.

Deux sous zonages sont instaurés dans les secteurs de la zone Ub les plus éloignés du centre-bourg :

- La **zone Ub1** est soumise à un C.E.S.* de **0,1**.
- La **zone Ubv** est dédiée au site des gens du voyage.

La zone Ub est concernée par des prescriptions particulières :

- Les opérations de construction aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire** *, sont autorisées sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé.
- Les opérations d'aménagement aboutissant à **5 logements ou plus après travaux**, sont autorisées sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé.
- Au titre de l'article L123-1-5(7°) du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage remarquables, naturels ou bâtis, ont fait l'objet d'un inventaire.
- Le secteur du Gorgée est urbanisable dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et suivant le règlement de la zone Ub, sauf mention contraire.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des **zones Ub, Ub1 et Ubv** sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les travaux, installations et aménagements*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division ...) à chaque terrain issu de la division.
 - 6 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole *,
 - d'entrepôt *,
 - industriel *,
 - de commerce en zones Ub1 et Ubv,
 - Hôtelier en zone Ub1.
- b) Le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *.
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *,
 - les habitations légères de loisirs *,
 - les carrières *.
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- f) En zone Ubv, les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- a) Les opérations de construction aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire** *, sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé.
- b) Les opérations d'aménagement aboutissant à **5 logements ou plus après travaux**, sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé.
- c) Les constructions à usage :
 - Artisanal, de bureaux, dans la limite de **150 m²** de S.D.P.* en zone Ub.
 - de commerce dans la limite de **300 m²** de S.D.P.* en zone Ub.
- d) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs* ou des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Sont admis en zone Ubv uniquement:

- Les annexes nécessaires aux caravanes et mobil-home existants sur la zone et dans la limite de 25 m² d'emprise au sol au total.

ARTICLE Ub 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé, conformément au Code de l'Urbanisme, que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de services.
- b) Pour toute opération d'aménagement * (à partir de 3 logements ou de 3 lots) la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants). Une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle est exigée.

ARTICLE Ub 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Electricité et Téléphone² : Ces réseaux doivent être enterrés.

Eau : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

² Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

Eaux pluviales :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Aucun rejet sur le domaine public ne doit être prévu.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet de ce système de rétention devra être régulé, et rejeté préférentiellement vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement unitaire, après autorisation du gestionnaire.

Les règles de dimensionnement du volume d'infiltration et / ou de rétention, ainsi que le dispositif de limitation avant rejet sont édictées dans le zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, et à défaut, aux prescriptions du PPRNI du Garon.

Eaux usées non domestiques : Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine : Le déversement des eaux de piscine au réseau et soumis à l'accord du gestionnaire sous forme de convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction à chaque terrain issu de la division.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Seules les implantations en bordures des voies publiques sont autorisées.

a) En zones Ub et Ub1 :

Les nouvelles constructions devront s'implanter dans une bande de **20 mètres de profondeur**, comptée par rapport à l'alignement * actuel ou futur.

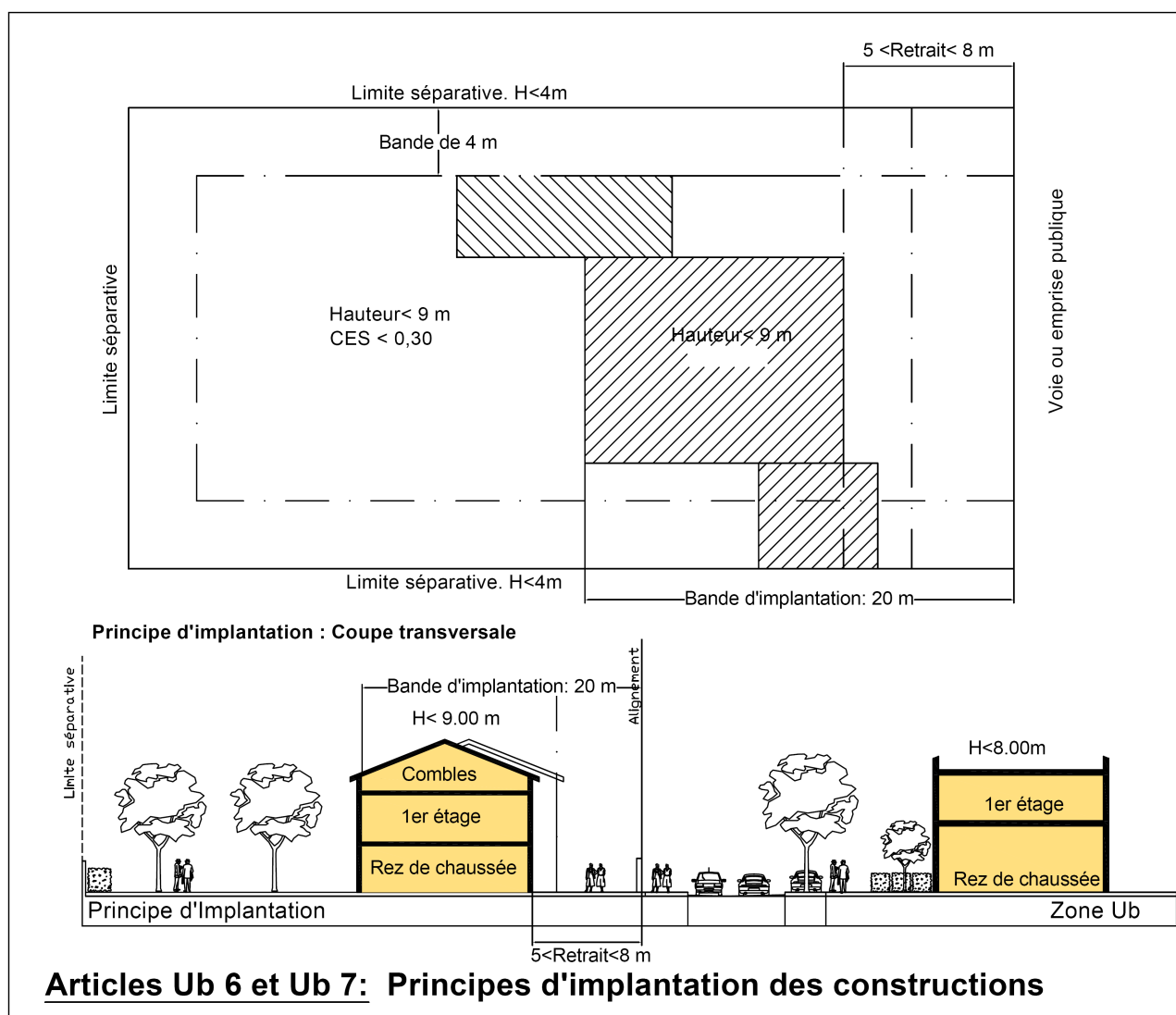
Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les façades doivent être implantées avec un retrait de **5 à 8 mètres** compté par rapport à l'alignement * actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les travaux suivants, autorisés au delà de la bande de **20 m de profondeur** dans les conditions définies à l'article 7 :

- Les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Les constructions à usage d'annexes*,
- Les piscines et abris de piscine,

b) En zone Ubv :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de **5 mètres**, compté par rapport à l'alignement * actuel ou futur.



c) Sur les secteurs définis en OAP :

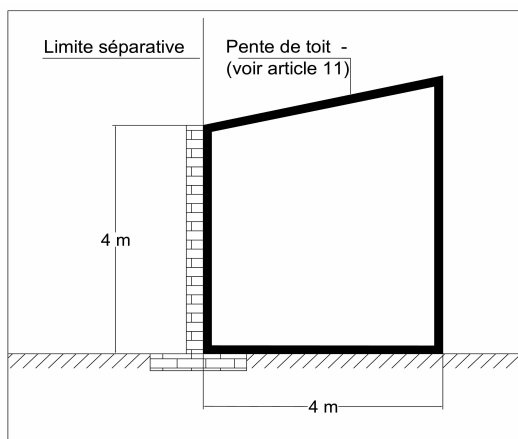
Les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation tels que définis au 4-3 : Document graphique du règlement – Polygones d'implantation.

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction à chaque terrain issu de la division.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

- a) Construction réalisée en limite de propriété (latérale et en fond de tènement) et jusqu'à une bande de 4 m de la limite :



Les constructions dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m sont autorisées.

Entre la limite séparative et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante

- b) Les construction ne jouxtant pas la limite séparative :

La distance de recul, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres. Aucune piscine ne peut être construite en limite séparative ; la distance minimale avec ladite limite est fixée à 4 mètres, mesurée au nu intérieur du bassin.

- c) **Sur les secteurs définis en OAP :**

Les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation tels que définis au 4-3 : Document graphique du règlement – Prescriptions particulières.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol* des constructions

En zone Ub, le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à **0,30**.

En zone Ub1, le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à **0,10**.

Le C.E.S n'est pas applicable pour les extensions inférieures à 30% de la Surface de Plancher (SDP) existante et les annexes présentes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* des constructions est limitée à **9 mètres**, dans le respect de l'article 7.

Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur est limitée à **8 mètres**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- La hauteur des antennes de télécommunication est limitée à 25 m.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ub 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 m de ce dernier**.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions et changements de destination à usage d'habitation :
 - 1 place par tranche de 60 m² de S.D.P.*
 - 1 aire de rangement de vélo, pour toute opération à partir de 2 logements créés en collectif.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P.*.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie :
 - 1 place par tranche de 3 chambres.

Pour les logements aidés par l'Etat, il est exigé un minimum d'1 place de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitations des constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le tènement* doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

La transformation des garages en habitation peut être interdite pour permettre le maintien de la capacité de stationnement.

ARTICLE Ub 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

- a) La surface du tènement objet de la construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30% en pleine terre**.
- b) Dans le cas de la réalisation d'aires de stationnement en surface, il est demandé la plantation d'un arbre minimum sur la parcelle, pour **4 places** réalisées.
- c) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.
- d) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales à l'air libre seront intégrés dans un espace vert paysager et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée à l'accueil d'équipements collectifs.

Elle comporte **2 secteurs** avec des vocations spécifiques :

- **La zone Ue** correspond aux secteurs d'équipements collectifs culturels, de loisirs sportifs et de plein air au stade et aux Roches.
- **La zone Uec** correspond au cimetière et à son extension.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones **Ue et Uec**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- | | |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 - | L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. |
| 2 - | Les travaux, installations et aménagements*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. |
| 3 - | Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. |
| 4 - | Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. |
| 5 - | En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division ...) à chaque terrain issu de la division. |
| 6 - | Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme). |

ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ue 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- a) Les constructions à usage:
 - d'équipement d'intérêt collectif lié à la vocation de chaque zone.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - l'aménagement* et l'extension des constructions en vue d'une activité compatible avec la zone.
 - la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) Les installations et travaux divers * suivants:
 - les aires de stationnement * de véhicules si elles sont ouvertes au public.
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
 - les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* et des équipements collectifs autorisés dans la zone.

ARTICLE Ue 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé, conformément au Code de l'Urbanisme, que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de services.
- b) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants). Une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle est exigée.

ARTICLE Ue 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Electricité et Téléphone³ : Ces réseaux doivent être enterrés.

Eau : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales:

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Aucun rejet sur le domaine public ne doit être prévu.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet de ce système de rétention devra être régulé, et rejeté préférentiellement vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement unitaire, après autorisation du gestionnaire.

Les règles de dimensionnement du volume d'infiltration et / ou de rétention, ainsi que le dispositif de limitation avant rejet sont édictées dans le zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, et à défaut, aux prescriptions du PPRNI du Garon.

Eaux usées non domestiques : Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

ARTICLE Ue 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction à chaque terrain issu de la division.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

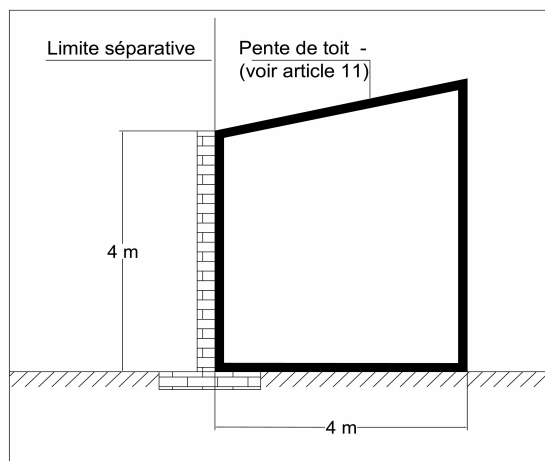
Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les nouvelles constructions devront s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimal de **2 m**.

³ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

ARTICLE Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

- a) Construction réalisée en limite de propriété (latérale et en fond de tènement) et jusqu'à une bande de 4 m de la limite :



Les constructions dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m sont autorisées.

Entre la limite séparative et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante.

- b) Les constructions ne jouxtant pas la limite séparative :

La distance de recul, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres

ARTICLE Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol * des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée :

- à 15 m en zone **Ue**.
- à 5 m en zone **Uec**.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- La hauteur des antennes de télécommunication est limitée à 25 m.

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 m de ce dernier.

ARTICLE Ue 13 - Réalisation d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Des rideaux de végétation peuvent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation économique.

Deux secteurs sont définis :

- La zone Ui correspond à la ZI des Platières, à vocation dominante industrielle, artisanale ou tertiaire.
- La zone Ui1 correspond à la ZA de Goiffieux, dédiée à la coopérative agricole à vocation dominante artisanale et agricole.

La zone Ui1 est concernée par des prescriptions particulières :

- Périmètres archéologiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de **la zone Ui**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les travaux, installations et aménagements *, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division ...) à chaque terrain issu de la division.
 - 6 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ui 1 – Occupations et utilisations du sol Interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage:
 - agricole*,
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - commercial,
 - de piscine*.
- b) Le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- c) Les installations et travaux divers* suivants :
 - Les parcs d'attractions* ouverts au public.
 - Les garages collectifs de caravanes*.
 - Les aires de jeux et de sports*.
- d) L'ouverture de carrières.

ARTICLE Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - En zones Ui et Ui1, sont admis sous conditions:

- a) Les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée au volume de la construction à usage d'activités économiques*, dans la limite de **60 m² de S.D.P.*** après travaux et plafonnée à **25% de la S.D.P.*** totale de la construction à usage économique. L'entrée du logement ne doit pas être séparée et doit être prévue depuis la partie du bâtiment à usage d'activité.
- b) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes dans les limites définies au § a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire à la vocation de la zone.
- c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les installations et travaux divers* suivants:
 - Les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements* de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, du site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- f) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

2 - En zone Ui sont admis sous conditions:

- a) Les constructions à usage commercial sous réserve :
 - qu'elles constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de **300 m² de surface de plancher** au total, à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas **50%** de la surface de plancher affectée à la production;
 - ou qu'elles soient nécessaires à la vie de la zone et aux entreprises, dans la limite de **300 m² de surface de plancher** au total, notamment restauration, vente de carburants, à condition que cette activité soit liée à une activité automobile sur le même tènement.

3 - En zone Ui1 sont admis sous conditions les constructions à usage :

- d'entrepôt* commercial liées aux activités existantes ou autorisées ou lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
- d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence saisonnière est nécessaire à l'activité agricole.

ARTICLE Ui 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé, conformément au Code de l'Urbanisme, que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivant :
 - **la topographie et la configuration des lieux** dans lesquels d'insère l'opération ou la construction,
 - **la nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - **le type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés).
 - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

- a) **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de services.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte **des flux automobiles et piétons**, des besoins de stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE Ui 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Electricité et Téléphone ⁴ : Ces réseaux doivent être enterrés.

Eau : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Aucun rejet sur le domaine public ne doit être prévu.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet de ce système de rétention devra être régulé, et rejeté préférentiellement vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement unitaire, après autorisation du gestionnaire.

Les règles de dimensionnement du volume d'infiltration et / ou de rétention, ainsi que le dispositif de limitation avant rejet sont édictées dans le zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, et à défaut, aux prescriptions du PPRNI du Garon.

⁴ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

Dans le cas de création de bassin de retenues d'eaux pluviales, ces ouvrages doivent être traités en bassins paysagers avec des pentes faibles. La plantation de toutes ou parties des berges sera réalisée avec des espèces locales à l'exclusion des espèces à feuillage persistant et résineux. Les ouvrages en maçonnerie devront être dissimulés par des murs en pierres ou des enrochements.

Eaux usées non domestiques (eaux industrielles): Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Nota: Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ARTICLE Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé

ARTICLE Ui 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux, débords de toiture, oriels, balcons, saillies traditionnelles, dès lors que leur profondeur dépasse **0,50 mètre** et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

6-2 Règle d'implantation

Le long des voies et **des voiries internes** de la zone, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum **de 5 mètres** par rapport à l'alignement* et avec un retrait minimum de **7 mètres** par rapport à l'alignement de la **RD 83**.

Le long de la RD 342, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe de la voie.

Les espaces ainsi dégagés en zone Ui doivent être plantés et engazonnés.

6-3 Disposition particulière

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi que les activités autorisées ayant un caractère de service aux entreprises de la zone pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de **1 mètre**.

ARTICLE Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : Les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction à chaque terrain issu de la division.

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Règle d'implantation

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite **séparative**, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait minimum de **1 mètre** :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Ui1, la construction en limite est autorisée à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui.

ARTICLE Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ui 9 - Emprise au sol * des constructions

Le Coefficient d'Emprise au Sol* (C.E.S.) est limité à **0,65 en zone Ui**.

Le Coefficient d'Emprise au Sol* (C.E.S.) est limité à **0,50 en zone Ui1**.

ARTICLE Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est **fixée à 12 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur des antennes de télécommunication est limitée à 25 m.
- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées...).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ui 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement de fonction.

Seules les surfaces de circulation seront éventuellement imperméables, les surfaces de stationnement devant permettre l'infiltration des eaux.

ARTICLE Ui 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 15%** de la surface du terrain.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones AU"

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les zones AU se subdivisent en AU, AUb, AUe et AUi en fonction des vocations, de leur ouverture à l'urbanisation et des niveaux d'équipements.

La zone AU dont l'aménagement devra s'effectuer à long terme.

Il s'agit de **quatre secteurs** dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une révision du PLU et l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble dans un délai **supérieur à 10 ans**, à compter de l'approbation du PLU.

La zone AUb est urbanisable sous condition de la réalisation d'un bassin de rétention sur l'emplacement réservé R1 et le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone AUe est dédiée aux équipements collectifs.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du PLU et devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.

La zone AUi est dédiée à l'activité économique

Elle concerne le secteur dédié au renforcement de la « ZI Les Platières ».

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du PLU et devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.

La zone AU est concernée par des prescriptions particulières :

- Au titre de l'article L123-1-5(16°) du Code de l'urbanisme, quatre servitudes visant un objectif de mixité sociale (S6 à S9) identifiées au plan de zonage.
Ces servitudes imposent qu'au minimum 30% des logements construits soient affectés à la réalisation de logements locatifs aidés.
- Des prescriptions d'accès, localisées au plan de zonage.
- Une servitude d'alignement (Ali3), localisée sur le plan de zonage.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble **des zones AU, AUb, AUe et AUi**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les travaux, installations et aménagements *, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division ...) à chaque terrain issu de la division.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur:

- a) Les constructions à usage :
 - D'habitat en zone AUb, à condition que le bassin de rétention prévu en emplacement réservé R1 soit réalisé et suivant les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P). Le règlement opposable est celui de la zone Ub.
 - D'extensions *, à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et dans la limite de **25 m² au total** d'emprise au sol*.
- b) Les travaux suivants :
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol*, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

ARTICLE AU 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé, conformément au Code de l'Urbanisme, que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

- a) Des prescriptions d'accès sont localisées au plan de zonage.
- b) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de services.

- b) Pour toute opération d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots) la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants). Une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle est exigée.

ARTICLE AU 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Electricité et Téléphone ⁵ : Ces réseaux doivent être enterrés.

Eau : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Aucun rejet sur le domaine public ne doit être prévu.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet de ce système de rétention devra être régulé, et rejeté préférentiellement vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement unitaire, après autorisation du gestionnaire.

Les règles de dimensionnement du volume d'infiltration et / ou de rétention, ainsi que le dispositif de limitation avant rejet sont édictées dans le zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, et à défaut, aux prescriptions du PPRNI du Garon.

Eaux usées non domestiques : Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine : Le déversement des eaux de piscine au réseau et soumis à l'accord du gestionnaire sous forme de convention de rejet.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

- **En zone AUb**, les constructions devront s'implanter dans le polygone d'implantation, tel que défini au plan de détail 4-3.

⁵ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

- Pour les zones **AU**, **AUi** et **AUe**, le retrait minimum est de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel* ou futur.

Ces règles ne sont pas exigées aux :

- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

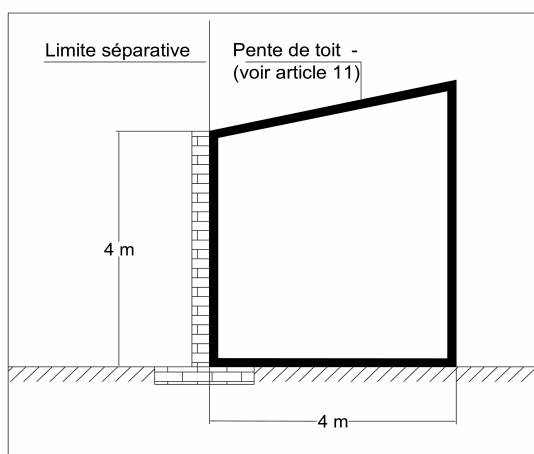
ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse **0,40 m**.

- En zone **AUb**, les constructions devront s'implanter dans le polygone d'implantation, tel que défini au plan de détail 4-3.

- En zones **AU**, **AUi** et **AUe** :

- a) Les constructions en limite séparative (latérales et en fond de tènement) sont autorisées dans les conditions suivantes :



Les constructions dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m sont autorisées.

Entre la limite séparative et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante.

- b) Construction ne jouxtant pas la limite séparative :

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 mètres**.

Ces dispositions ne sont pas exigées aux :

- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ;
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Aucune piscine ne peut être construite en limite séparative ; la distance minimale avec ladite limite est fixée à 4 mètres.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE AU 9 – Emprise au sol * des constructions

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à **9 mètres**.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 m de ce dernier**.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par tranche de 60 m² de S.D.P.*
 - 1 aire de rangement de vélo, pour toute opération à partir de 2 logements créés en collectif.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P.*
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie :
 - 1 place par tranche de 3 chambres

Pour les logements aidés par l'Etat, il est exigé un minimum d'1 place de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé un minimum de **1 place** par logement.

ARTICLE AU 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A se subdivise en deux sous-zones correspondants à un règlement particulier :

La zone A

Elle concerne les grandes entités de production agricole, reconnues pour leur valeur agronomique et paysagère.

Il s'agit de secteurs agricoles protégés, dans lesquels les constructions nouvelles sont strictement limitées.

La zone Ab

Elle correspond à des secteurs agricoles où le renforcement de l'activité est souhaitable à proximité des sites d'exploitations existants ou futurs.

La zone A est concernée par des prescriptions particulières :

- Les périmètres archéologiques.
- Au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme : Inventaire du patrimoine agricole.
- Au titre de l'article L123-1-5(7°) du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage remarquables, naturels ou bâtis, ont fait l'objet d'un inventaire.
- Des aléas géologiques identifiés au plan de zonage. Les règles de constructions sont définies à l'article 13 des dispositions générales du règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble **des zones A et Ab**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- | | |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 - | L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. |
| 2 - | Les travaux, installations et aménagements *, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. |
| 3 - | Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. |
| 4 - | Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. |
| 5 - | Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme). |

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- a) Lorsqu'elles sont nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions à usage :
 - De serres légères* limitées à **5 000 m²** d'emprise au sol par serre en **zone A**,
 - Agricole, dans les zones Ab, et dans la limite de **170 m²** de S.D.P.* pour les constructions à usage d'habitation. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation ».
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - L'extension* des constructions nécessaires à l'activité agricole et dans la limite de **170 m²** de S.D.P.* pour la partie habitation.
 - L'aménagement* sans changement de destination* des constructions existantes.
- c) Les travaux suivants :
 - La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
 - Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - L'aménagement* avec changement de destination* pour les bâtiments repérés au plan de zonage, au titre du L123-3-1 du Code de l'Urbanisme.
 - L'aménagement* sans changement de destination des autres bâtiments.
- d) **En zone Ab**, les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*.
- e) Les piscines et abris de piscines constituant sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante, dans un rayon de **20 m de l'habitation et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol**. Le rejet doit être adapté au milieu récepteur.

ARTICLE A 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé, conformément au Code de l'Urbanisme, que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

- a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.
- b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions, **hors habitation**, sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Aucun rejet sur le domaine public ne doit être prévu.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet de ce système de rétention devra être régulé, et rejeté préférentiellement vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement unitaire, après autorisation du gestionnaire.

Les règles de dimensionnement du volume d'infiltration et / ou de rétention, ainsi que le dispositif de limitation avant rejet sont édictées dans le zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, et à défaut, aux prescriptions du PPRNI du Garon.

Eaux de piscine : Le déversement des eaux de piscine au réseau et soumis à l'accord du gestionnaire sous forme de convention de rejet.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Le retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement*.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions dont la hauteur est inférieure à **4 m** est autorisée en limite séparative.

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement entre la construction et ladite limite doit être au minimum égale à **4 m**, en tout point de la construction.

Aucune piscine ne peut être construite en limite séparative ; la distance minimale avec ladite limite est fixée à 4 mètres, mesurée au nu intérieur du bassin.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol * des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* maximale est fixée à **9 m.**

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, à l'exception des éoliennes. La hauteur des antennes de télécommunication est limitée à 25 m.
- dans le cas d'aménagement ou d'extension existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- aux abris de piscine dont la hauteur est limitée à 4m.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas de la création d'un logement ou d'un changement de destination en vue de l'habitation, il est demandé :

- 1 place par tranche de 60 m² de S.D.P.*

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

ARTICLE A 13 - Réalisation d'espaces, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- a) Les plantations existantes (arbres à hautes tiges, haies...) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
Dans le cas de bâtiments présentant des volumes importants, un accompagnement par des plantations diversifiées est obligatoire avec plusieurs espèces et des plantations à deux strates : arborescente et arbustive.
- c) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales à l'air libre seront intégrés dans un espace vert paysager et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles se subdivisent en deux zones correspondant à un règlement particulier :

- **La zone N** est destinée à la protection des milieux.
- **La zone Nh** concerne les secteurs construits périphériques à maîtriser.

La zone N est concernée par des prescriptions particulières :

- Les périmètres archéologiques.
- Au titre de l'article L123-1-5(7°) du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage remarquables, naturels ou bâtis, ont fait l'objet d'un inventaire.
- Des aléas géologiques identifiés au plan de zonage. Les règles de constructions sont définies à l'article 13 des dispositions générales du règlement.
- Une servitude d'alignement, (Ali1 : route de St Vincent) localisée sur le plan de zonage.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des **zones N et Nh**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les travaux, installations et aménagements *, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division ...) à chaque terrain issu de la division.
 - 6 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**a) Sont admis dans les zones N et Nh:**

- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

b) Sont admis dans la zone N :

- Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et à condition que l'emprise au sol soit supérieure à **80 m² avant travaux** :
 - L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation dans le volume bâti existant, dans la limite de **170 m² de S.D.P.* totale, après travaux**.
 - L'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de **30 m² de S.D.P.* supplémentaire et de 170 m² de S.D.P.* totale après travaux**.
- Une annexe à l'habitation dans la limite de **25 m² de S.D.P.***. Cette annexe devra être située dans un rayon de **20 m de l'habitation**.
- Les piscines et abris de piscines constituant sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante, dans un rayon de **20 m de l'habitation et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol**. Le rejet doit être adapté au milieu récepteur.

c) Sont admis dans la zone Nh :

- Les extensions dans la limite de **200 m² de S.D.P.*** après travaux.
- Les changements de destination **dans le volume existant**.
- Une annexe à l'habitation dans la limite de **25 m² de S.D.P.***. Cette annexe devra être située dans un rayon de **20 m de l'habitation**.
- Les piscines et abris de piscines dans un rayon de **20 m de l'habitation**, constituant sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

La distance est mesurée à partir d'un des bords de la construction. Pour les piscines, la distance est calculée au nu intérieur du bassin.

ARTICLE N 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé, conformément au Code de l'Urbanisme, que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

- a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à ce réseau est obligatoire.

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'eaux usées le raccordement à ce réseau est obligatoire.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- b) En l'absence d'un réseau public d'eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales:

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Aucun rejet sur le domaine public ne doit être prévu.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet de ce système de rétention devra être régulé, et rejeté préférentiellement vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement unitaire, après autorisation du gestionnaire.

Les règles de dimensionnement du volume d'infiltration et / ou de rétention, ainsi que le dispositif de limitation avant rejet sont édictées dans le zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, et à défaut, aux prescriptions du PPRNI du Garon.

Dans les secteurs concernés par les risques géologiques, les eaux collectées des constructions et des voiries doivent être connectées vers un exutoire non dangereux pour la stabilité de la zone.

Eaux de piscine : Le déversement des eaux de piscine au réseau et soumis à l'accord du gestionnaire sous forme de convention de rejet.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

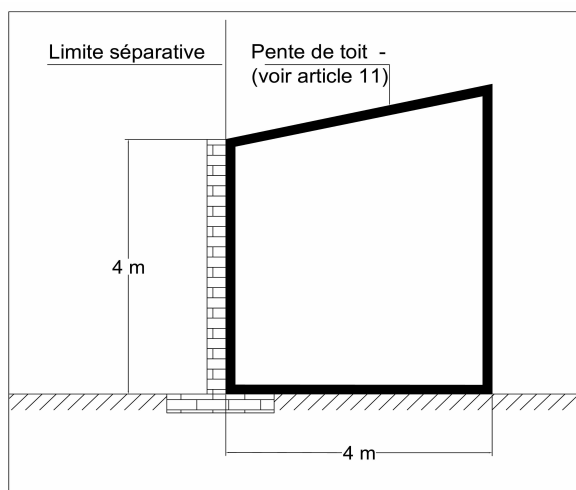
Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les nouvelles constructions devront s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimal de **5 m**.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

a) Construction réalisée en limite de propriété et jusqu'à une bande de 4 m de la limite :



Les constructions dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m sont autorisées.

Entre la limite séparative et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante

b) Les constructions ne jouxtant pas la limite séparative :

La distance de recul, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres

Aucune piscine ne peut être construite en limite séparative ; la distance minimale avec ladite limite est fixée à 4 mètres, mesurée au nu intérieur du bassin.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE N 9 - Emprise au sol * des constructions

Non réglementé

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 m**.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
La hauteur des antennes de télécommunication est limitée à 25 m.
- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut-être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas de la création d'un logement ou d'un changement de destination en vue de l'habitation, il est demandé 1 place par tranche de 60 m² de S.D.P.*

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

ARTICLE N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- a) La surface du tènement objet de la construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 40% en pleine terre.
- b) Dans le cas de la réalisation d'aires de stationnement, il est demandé la plantation d'un arbre minimum sur la parcelle, pour **4 places** réalisées.
- c) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- d) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protection

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage en respectant la morphologie des lieux.

En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...).

Les constructions et clôtures dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, haciendas etc. ...).

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :



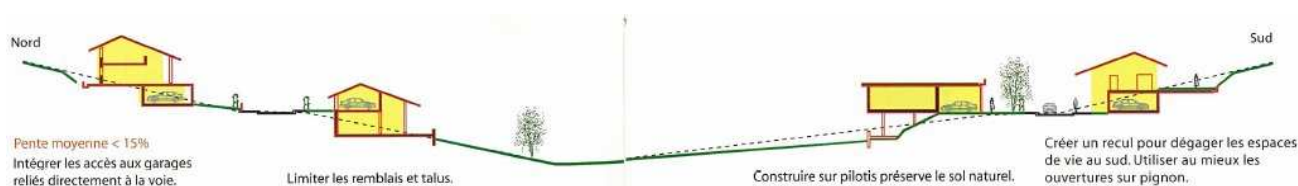
Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

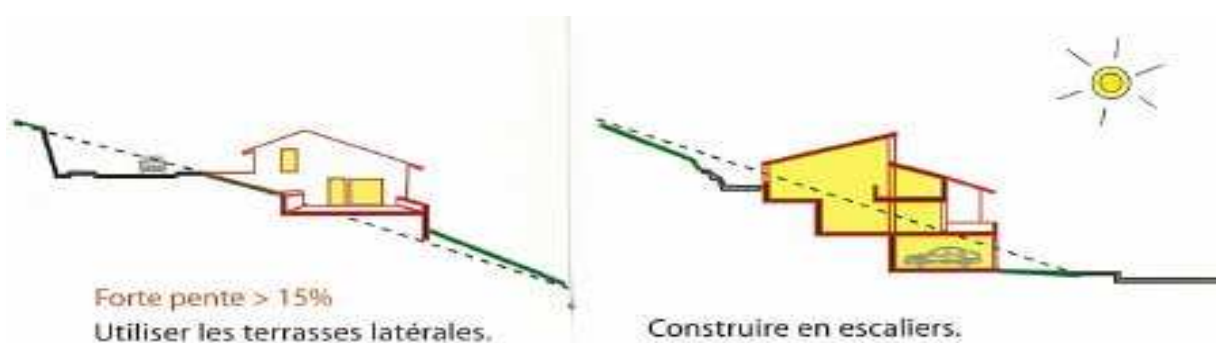
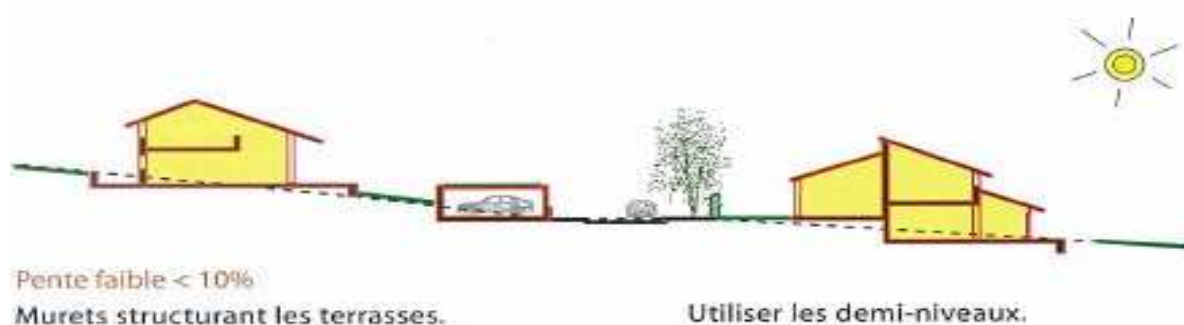
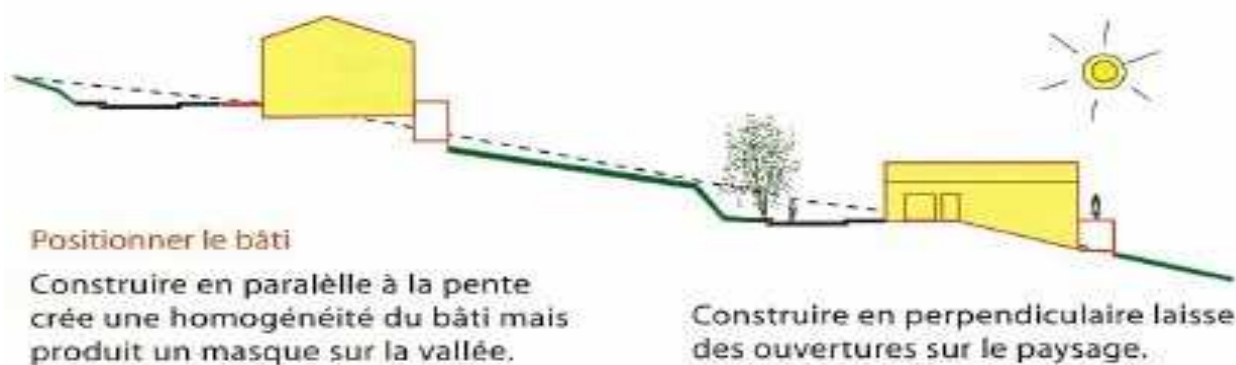
Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Ainsi, la conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain et non l'inverse, par exemple par la réalisation de murs ou murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales.

- dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre devront être limités à une hauteur de **0,50 m** et régalez en pente douce ;
- dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais ne doit pas excéder :
 - **0,50 m**, par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est **inférieure à 10%**,
 - **1,60 m** par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est **comprise entre 10% et 20 %**,
 - **2 m**, par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est **supérieure à 20%**.

Inscriptions des constructions dans la pente : Illustrations du CAUE du Rhône





Les enrochements ou « murs cyclopéens » sont limités à une hauteur de **1,50 m**, ils sont admis en limite de voie ou d'emprise publique s'ils sont végétalisés.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble, prenant en compte le relief.

ASPECT GENERAL DES BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 – LES FAÇADES

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les **15 m** (marquage vertical, retrait, décroché de volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions dont la façade est supérieure à **30 m**, devront présenter une rupture de la façade dans au moins de **2** dimensions (hauteur, longueur ou largeur).

Dans ce cas, la règle d'implantation sera celle de la **semi continuité** par rapport aux limites séparatives de propriété, en zone Ua.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs devront être choisies dans la palette en annexe 5 du PLU et déposée en Mairie. Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention de ce choix.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Dans le cas d'une architecture non contemporaine (cf. point 6 du présent article), les fenêtres plus hautes que larges présenteront un rapport hauteur/largeur au moins égal à **1,5** pour des dimensions supérieures à **0,80 m**.

Pour les dimensions inférieures à **0,80 m**, ce rapport pourra se rapprocher **de 1**. Les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.

Les baies plus larges sont admises en RDC.

2 – LES TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à pentes doivent avoir **2, 3 ou 4 pans** par volume.

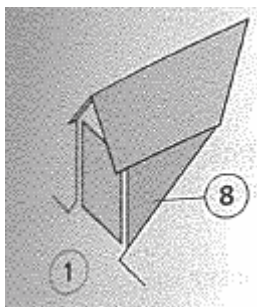
Leur pente est comprise entre **25% et 35 %** avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la pente doit être comprise entre **5 et 35%**.

Les toitures à **1 pente** sont autorisées pour les volumes accolés à une construction principale ou en limite de propriété et pour les annexes aux habitations

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...), sauf en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction comportant déjà des ouvertures de ce type.

Schémas illustratifs des ouvertures interdites



Jacobine



Chien assis

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge brique conforme à la palette déposée en mairie.

D'autres tuiles (tuiles plates, tuiles écailles ..) et d'autres couleurs sont admises uniquement en cas d'extension d'une construction existante présentant des tuiles autres que la tuile creuse ou romane rouge. Dans ce cas, les tuiles seront identiques à celles existantes.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant. La teinte pourra être similaire à celle de la toiture existante.

3 – LES CLOTURES

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies. Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'édification d'une clôture n'est **pas obligatoire**, mais doit suivre les principes suivants dans le cas de leur réalisation :

- Les clôtures doivent être de conception simple :
Elles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, d'une barrière ou encore par une murette d'une hauteur maximum **0,60 m**, surmontée par un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
Les haies seront d'espèces panachées d'essences locales et de 1/3 de persistant de type conifères au maximum. – se référer au Cahier d'Accompagnement Architectural Urbain et Paysager pour le choix des essences.
- Les clôtures en mur plein sont autorisées :
 - dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire,
 - le long des départementales
 - lorsqu'elles ont pour objet de créer des continuités urbaines ou lorsqu'elles s'intègrent à l'architecture des constructions.

Dans le cas où une clôture pleine est utilisée pour créer le front de rue, des éléments d'animations devront permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade, grille...).

 - pour créer des espaces d'intimité avec la rue ou le tènement voisin, en continuité des annexes, des terrasses, des piscines, etc ...

Dans tous les cas, le linéaire de mur ne devra pas excéder **30% du linéaire total** de la clôture.

- L'harmonie doit être recherchée :
 - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes,
 - dans leur aspect (couleur, matériaux, etc. ...) avec la construction principale. Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...). Les enduits seront de finition lisse.
 - La couleur des enduits doit être compatible avec la palette couleur déposée en mairie
- La hauteur maximale est fixée à **1,60 m** tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.
 Dans le cas de clôture réalisée en mur plein dans la limite de 30% du linéaire total de la clôture et s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à **2 m**.
- Si la clôture surmonte un mur de soutènement, elle devra être entièrement à claire voie (grille, grillage, palissade ajourée...) et sera limitée à une hauteur de **1.60 m** (hauteur comptée au-dessus du mur du soutènement). Les murs de soutènement situés en limite parcellaire ou sur rue sont limités à une hauteur maximale de :
 - **0,50 m**, par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est inférieure à **10%**,
 - **1,60 m** par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est comprise entre **10% et 20 %**,
 - **2 m**, par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est supérieure à **20%**.

Les couleurs devront être choisies dans la palette en annexe 5 du PLU et déposée en Mairie. Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention de ce choix.

4 – LES ANNEXES

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Ainsi, dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou l'emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal, à l'exception des constructions de **conception contemporaine ou bioclimatique** et les abris de jardin préfabriqués de moins de **10 m² d'emprise au sol**.

Des murs ou des haies sont imposés pour masquer les aires de stockage extérieur.

5 – LES EQUIPEMENTS

Les citernes ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les sources de production électrique, thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Les panneaux en toiture sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la pente du toit.

Ainsi, les poses en châssis sont uniquement autorisées au sol.

6 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES OU BIOCLIMATIQUES

L'expression « contemporaine » est définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en oeuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

L'expression « bioclimatique » est définie :

- par l'emploi de matériaux renouvelables (bois, paille, pisé, ...) ou issus du recyclage des déchets (verre, plastique, béton cellulaire, brique ...)
- par l'usage de techniques ou d'orientations favorisant l'usage des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïque, bois, éolien, ...) et les économies d'énergie.

Les constructions de **conception contemporaine ou bioclimatique** devront se référer à quelques principes communs :

6-1 Matériaux

La liste des matériaux suivants, sans être exhaustive, pourra être employée sous certaines réserves liées au respect de l'environnement naturel et bâti :

- panneaux verriers
- ossature et bardage bois
- matériaux plastiques et de synthèse
- matériaux métalliques
- composés minéraux
- toiles

6-2 Mise en oeuvre

Les matériaux verriers pourront être utilisés en structure (pavés et blocs de verre) à condition que l'aspect final ne puisse en aucun cas être rapproché de celui d'une ouverture standardisée, dans la proportion ou la décomposition. (ex: fenêtre verticale, fenêtre à meneaux, ...)

L'ossature bois n'est réglementée que dans la mesure où elle est perceptible de l'extérieur.

L'usage de bastings à assemblages croisés est interdit.

Le bois pourra être traité indifféremment par sels métalliques, lasures, peintures ou vernis à condition de respecter une gamme de couleurs déposée en mairie.

Les matériaux plastiques ou de synthèse pourront être utilisés en parement de façade à condition de respecter la gamme de couleurs définie au chapitre précédent déterminant la couleur des enduits extérieurs des constructions courantes.

Des matériaux métalliques en bardage ou parement devront respecter des couleurs proches de celles prévues pour les enduits au mortier et ne présenter aucune qualité de brillance.

7 – LA RESTAURATION DU BATI ANCIEN

Les transformations et extensions :

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques : portails, sheds, cheminée, ouvertures, montoirs, etc...). Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur ; les orientations initiales seront respectées.
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.
- Les détails architecturaux créés en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect, en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.
- Autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

Les Couvertures

En ce qui concerne les habitations, les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront obligatoirement être **recouvertes de tuiles, posées sur liteaux voliges et autres procédés traditionnels** ou **sur plaque industrialisée prévue à cet effet**. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti et comprise entre **25% et 35 %**.

Les couvertures seront exécutées :

- soit avec des tuiles de couleur naturelle rouge, dites "romanes" ou « canal » comprenant chacune une partie plate et une partie cylindrique d'un diamètre minimal de **15 à 16 cm**,
- soit en tuiles creuses rouges, en terre cuite neuves ou de réemploi, posées ou non sur des plaques en fibrociment spéciales,
- soit en tuiles ciment de mêmes caractéristiques.

Tout autre procédé de couverture est interdit.

Les Façades

- Il est recommandé, pour les immeubles anciens de construction saine, de ravalier les façades, de faire **ressortir l'appareillage originel, d'utiliser les matériaux d'origine** dans leur nature et dans leur mise en oeuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin. Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux, utilisant un sable de carrière concassé, très foncé, à haute teneur en fer et mica, mis en oeuvre à la taloche puis **gratté ou brossé**.
- les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en oeuvre à la **taloche puis grattés ou brossés**,
- les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en oeuvre,

- **les couleurs** devront être choisies dans la palette en annexe 5 du PLU et déposée en Mairie. Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention de ce choix. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont autorisés.

Les menuiseries

- **les menuiseries extérieures** (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) devront présenter des couleurs dans une **gamme harmonique** avec les couleurs des murs et bardages.
- Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades. Les fenêtres plus hautes que larges présenteront un rapport hauteur/largeur au moins égal à **1,6** pour des dimensions supérieures à **0,80 m**.
Pour les dimensions inférieures à **0,80 m**, ce rapport pourra se rapprocher de **1**. Les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.
- **Les jambages et linteaux** devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Le pétitionnaire devra joindre à la demande de permis de construire un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- **Les couleurs** devront être choisies dans la palette en annexe 5 du PLU et déposée en Mairie. Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention de ce choix.

8 – LES ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER BATI A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5.7° ET L123-3-1, TELS QUE REPERES AU PLAN DE ZONAGE

- Ils sont soumis au permis de démolir
- Pour ces constructions, toute extension* ou rajout (de type escalier, auvent, véranda, terrasses, balcons, etc....) ainsi que tout aménagement * ou travaux (de type percement de baie, création de nouveaux planchers, surélévation, etc....), entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant sont interdits.
- la restauration de ce bâti devra en outre respecter les prescriptions relevant du point 7 précédent.

9 - TENUE DES PARCELLES

Les terrains même s'ils sont utilisés pour **des dépôts régulièrement autorisés**, doivent être **aménagés et entretenus** de telle sorte que **la propreté et l'aspect** de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La **création ou l'extension** d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, seront **subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure**, à l'observation d'une **marge de reculement supérieure** au minimum exigé ou à **l'établissement de clôtures** permettant d'obtenir un masque équivalent.

10 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ui

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

10-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Le traitement des dénivelés pourra être envisagé soit sous la forme d'un talus végétalisé, soit par la mise en œuvre de restanques en maçonnerie enduites. Les murs de soutènement dont la hauteur hors sol dépasserait les 2 mètres seront formellement interdits, sauf impossibilité technique démontrée. La végétalisation des talus est obligatoire.

10-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments

10-2-1- Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

10-2-2 – La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

10-2-3 - Façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

10-2-4 Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une recherche d'harmonie avec la nature et l'aspect des matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

10-2-5 Toitures

Les pentes de toiture sont limitées à 15%. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 15% maximum.

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux..) sur les toitures devront être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

10-2-6 Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées par un treillis soudé et/ou des haies vives composées avec des espèces locales. Elles devront garantir une transparence visuelle entre les espaces publics et privés. Une bande végétale d'au moins 2,50 mètres sera implantée le long des clôtures. Les murs sont interdits.

Cette disposition s'applique aux clôtures séparatives des terrains comme à celles édifiées en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

10-2-7 Energie renouvelable

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

Titre 7 – Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. Les objets possibles des A.F.U., sont notamment de remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANE

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Constitue un changement de destination, le passage d'une de ces catégories à une autre: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace en limite de propriété, subordonnée à une déclaration préalable, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT

L'entrepôt est la partie bâtie et fermée non accessible au public servant de stockage de matériels ou de produits.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de S.D.P.*, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

ESPACE BOISE CLASSE

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle et correspondent aux espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur une superficie pondérée au moins égale à la moitié d'une surface minimum d'installation (SMI).

Dans le cas d'un regroupement d'exploitations (GAEC), la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation* x nombre d'associés.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants ».

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment (ou d'une clôture) est la distance comptée verticalement en tout point, entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment (ou d'une clôture), à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

En limite parcellaire de propriété, la hauteur du bâtiment est la distance comptée verticalement en tout point sur ladite limite.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INDUSTRIEL

Dont l'activité a pour objet est la transformation des matières premières et l'exploitation des sources d'énergie.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (I.C.P.E.) (soumise à déclaration ou autorisation)

Sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

OPERATIONS DE CONSTRUCTION ou D'AMENAGEMENT

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

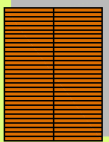
Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des particuliers, des associations foncières urbaines ou sociétés.

Il s'agit de tout travaux visant à la création de logements nouveaux, que ce soit en division de parcelle ou de division de construction existante.




Exemples pour l'application des servitudes de mixité sociale

Avant opération

1 logement = 1 lot




Cas n° 1: Division en 3 lots

<p>1 logement</p>  <p>Lot 1</p>	<p>1 logement</p>  <p>Lot 2</p>	<p>1 logement</p>  <p>Lot 3</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3 logements à l'issue de la division, le 3e doit être en locatif aidé

Cas n° 2: Division en 5 logements



5 logements après division du bâti
2 logements doivent être dédiés à
du locatif aidé sur les 5 à l'issue de
l'opération.

Construction existante divisée

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature (cimetière, cimetière à animaux, ...).

PERMIS VALANT DIVISION

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

PARC D'ATTRACTION

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

PISCINES ET ABRIS DE PISCINE

Il s'agit des bassins artificiels destinés à la baignade et l'ensemble des installations techniques nécessaires à leur fonctionnement (bassin d'épuration naturelle, local technique...).

Les abris de piscine sont les éléments de couverture, mobiles ou non, servant à la protection du bassin de baignade en tout temps. Ils sont autorisés en plus des annexes, dans les secteurs où les piscines sont autorisées.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié .

SERRE LEGERE ou « TUNNEL »

« La serre légère ou « tunnel » est un abri dédié à la production agricole sous bâche plastique translucide, démontable, débâtable, ombrable et sans fondation béton.

Elle est à distinguer des abris dédiés au stockage (de matériel, de foin, ..) et des serres en verre nécessitant des fixations sur fondation en dés en béton ».

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par le code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE ACTIVE

Il s'agit de la somme des surfaces imperméables (voiries, toitures, terrasses...) pour lesquelles il est nécessaire de recueillir les eaux pluviales.

SURFACE DE PLANCHER ou S.D.P

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté n°2000 - 5092 du 10 Novembre 2000 dans le Rhône).

Dans le département du Rhône, la surface minimum d'installation en polyculture d'élevage est fixée ainsi :

- 16 hectares pour les communes, ou parties de communes, classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien-sur-Coise, Vaugneray (secteur des Monts du Lyonnais).
- 18 hectares pour le reste du département.

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

VOIE PUBLIQUE

Sont comprises comme voies publiques, les voies appartenant au domaine Public de la commune.

VOIRIE

Les cotes données pour la largeur des voies anciennes ou nouvelles correspondent à la largeur totale de la plateforme. Elles intègrent la bande de circulation, les trottoirs et éventuellement le stationnement.

En revanche, elles ne tiennent pas en compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

VOLUME

Un volume simple se définit par 3 dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur.

On considère comme « un volume différent », le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- De constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.